

Guía de sostenibilidad del inquilino

Guía para arrendatarios

Generali Real Estate

Diciembre de 2023



Este documento le ofrece estrategias simples para mejorar las prácticas de sostenibilidad en sus edificios.

Introducción

Guía de sostenibilidad del inquilino

Generali Real Estate (GRE) trabaja para reducir la repercusión negativa atribuible a los edificios de los que somos responsables y para contribuir de forma positiva a la mejora de los entornos sociales y naturales.

Solo con su ayuda podemos llegar a conseguir un mundo descarbonizado. Trabajando juntos, podremos lograr nuestro objetivo de cero neto.

Apoyamos la transición hacia una economía y una sociedad más sostenibles adoptando principios claros en los que basar las decisiones de gestión de activos de edificios, como:

- *Limitar el calentamiento global y desarrollar estrategias de adaptación al cambio climático*
- *Reducir el consumo de los recursos naturales*
- *Evitar la contaminación y proteger la biodiversidad¹*

Esperamos que esta guía le aporte ideas para integrar la sostenibilidad en sus prácticas diarias, lo cual será beneficioso para su vida, su negocio, sus empleados y el medioambiente.

Muchas de las medidas descritas en este documento ofrecen beneficios rápidos con bajo o nulo coste, y supondrían un ahorro sensible en costes operativos, además de reducir el impacto medioambiental y aumentar la satisfacción y nivel de bienestar del personal y los usuarios del edificio.

¡Emprenda este viaje con nosotros!

¹ <https://www.generalirealestate.com/Sustainability/Group-commitment/>

Cambio climático: el camino de la resiliencia

En pos de la descarbonización

Nuestro compromiso

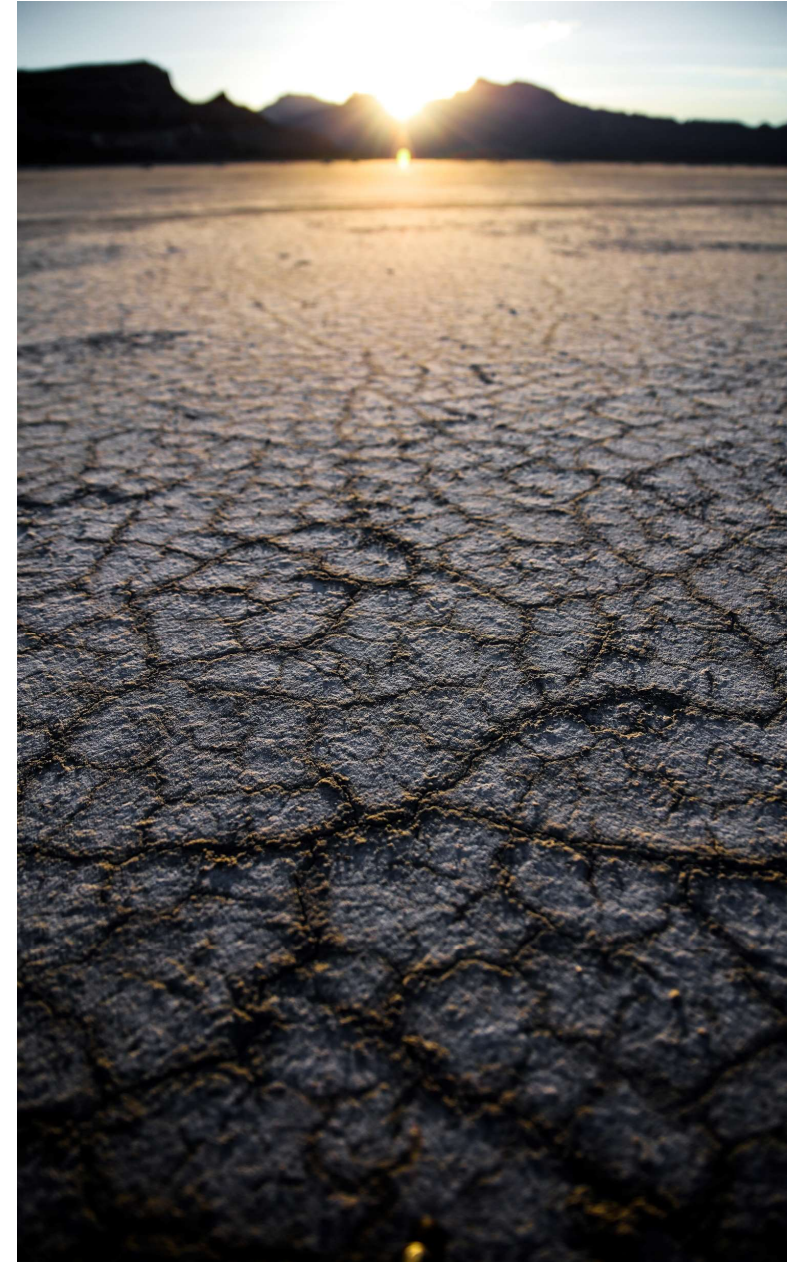
Generali Real Estate, con el fin de limitar el calentamiento global, está adoptando principios claros en los que basar nuestras decisiones para la gestión de nuestros edificios, como:

- Desarrollo de estrategias de adaptación al cambio climático
- Reducción del consumo de recursos naturales y de la contaminación
- Prevención y protección de la biodiversidad

Nos hemos integrado en la NET-ZERO Asset Owner Alliance ([NZA OA](#)), con el compromiso de descarbonizar gradualmente la cartera de activos para alcanzar la neutralidad en carbono para 2050 y fijar objetivos específicos de descarbonización para el sector inmobiliario. Como media, la cartera seleccionada se alinearán con la ruta de descarbonización del modelo CRREM, para limitar el calentamiento global a 1,5 °C.

¿Qué podemos hacer juntos?

Esta guía describe las estrategias para mejorar la sostenibilidad de sus lugares de trabajo. Tanto propietarios como inquilinos desempeñamos una función importante en abordar el cambio climático y contribuir a las sustanciales reducciones de carbono que necesita todo el sector inmobiliario. Esta guía es también una oportunidad para comunicarse con nosotros y prestarnos apoyo mutuo.



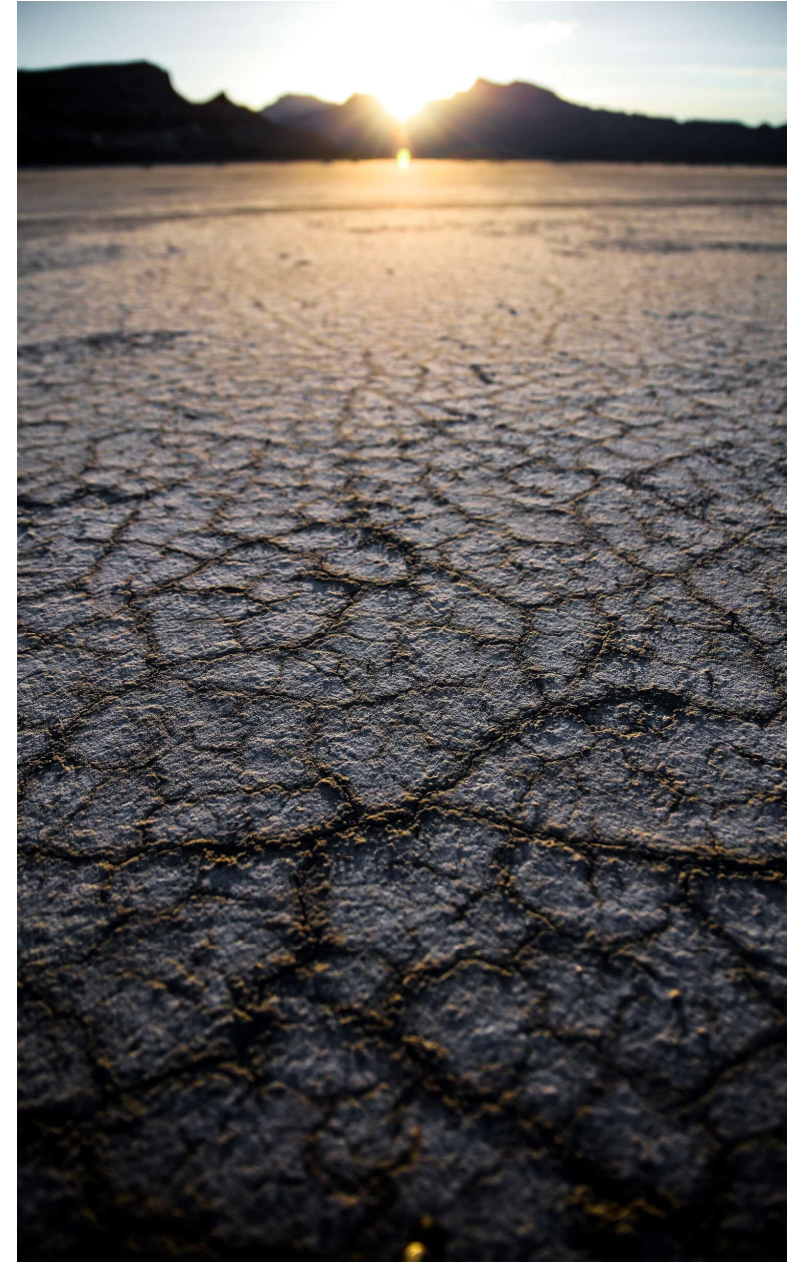
Índice

Estructura y contenido del documento

La *Guía de sostenibilidad del inquilino* abarca las áreas siguientes:

- Energía y agua: eficiencia operativa
- Residuos: «reducir, reutilizar y reciclar»
- Abastecimiento responsable
- Salud, bienestar, confort y productividad
- Viaje saludable y de bajo impacto
- Participación en la comunidad

Se han identificado las medidas y estrategias para mejorar la eficiencia y reducir el coste de los servicios para cada una de las áreas antes mencionadas, y se han estructurado en viñetas en dos secciones: *Lo que está haciendo GRE* y *Lo que puede hacer usted*.





Energía y agua: eficiencias operativas

Gestionar los recursos con eficiencia y reducir los costes operativos



Uso y monitorización

Lo que está haciendo GRE

- GRE está monitorizando el consumo de energía y agua de las zonas comunes y recopilando los datos de todos los recursos de los arrendatarios.
- GRE planea realizar auditorías energéticas en todos los activos de uso energético intensivo.

Lo que puede hacer usted

- ¡Sea un abanderado! Comprenda su consumo y sepa qué medidas prácticas aplicar sobre las tendencias y el potencial de ahorro instalando contadores de energía inteligentes. Póngase en contacto con nosotros para saber más.
- **Instale sistemas inteligentes de medición** para gas y electricidad, con el fin de ahorrar en sus facturas de energía. También podría instalar un contador de agua inteligente.
- **Haga seguimiento de los programas de mantenimiento de los equipos** para asegurarse de que su planta y sus equipos funcionen con eficiencia; esto ayudará a mantener la eficiencia energética y la higiene, además de reducir los costes de funcionamiento y averías.
- Comparta con nosotros sus datos de consumo de agua y energía mediante la **firma de una cláusula de alquiler ecológico**.

Energía y agua: eficiencias operativas

Gestionar los recursos con eficiencia y reducir los costes operativos



Ventajas operativas

Lo que está haciendo GRE

- En sus proyectos de desarrollo, GRE está especificando la instalación de sistemas de control para flexibilizar y ahorrar recursos.

Lo que puede hacer usted

- **Apagado de los equipos de oficina:** asegúrese de que los ajustes vayan acordes con el horario de trabajo y que los equipos estén apagados toda la noche, los fines de semana y días festivos. Reduzca los tiempos de espera habilitando las funciones de espera.
- Compruebe y **ajuste los parámetros clave de los sistemas;** estos se pueden configurar y modificar de forma estacional, por uso predominante y eficiencia.
- **Adapte la iluminación** a sus verdaderas necesidades y aproveche que la luz diurna es gratis: la luz natural es gratuita y le permite apagar o atenuar las luces durante el día.
- **Utilice iluminación direccional:** si no necesita iluminar la sala entera, ilumine solo la zona en la que esté trabajando. La eficiencia energética del edificio aumentará entre un 50 y un 70 % con respecto a su uso normal.
- Investigue las **tarifas energéticas ecológicas** para ahorrar dinero mientras reduce la huella de carbono y la contaminación.
- Reduzca el agua: **cierre el agua en las zonas sin uso** de sus instalaciones para eliminar el desperdicio por fugas o por uso sin supervisión.



Energía y agua: eficiencias operativas

Gestionar los recursos con eficiencia y reducir los costes operativos



Equipo eficiente

Lo que está haciendo GRE

- En sus proyectos de desarrollo, GRE está especificando la instalación de los sistemas de energía y agua con el mejor rendimiento y, en todos los reacondicionamientos, se están renovando los elementos de fontanería con las alternativas más eficientes (p. ej., grifos de bajo caudal, retretes con doble descarga).

Lo que puede hacer usted:

- **Apague los equipos cuando no se estén utilizando:** considere instalar un temporizador para programar el encendido/apagado de su sistema de climatización.
- Invierta en **electrodomésticos con eficiencia energética**; mire los que figuren como energéticamente eficientes (etiqueta energética >A+) y considere el uso de productos Energy Star (<https://www.energystar.gov/products>).
- **Iluminación:** cuando sustituya los tubos fluorescentes, instale LED (diodo emisor de luz), que pueden reducir considerablemente el consumo de energía.
- Considere la instalación de **sensores de luz y movimiento** para controlar cuándo se atenúan o se apagan las luces. Esto es particularmente útil para zonas de baja afluencia o en las que haya largos periodos de inactividad.
- La instalación de **aireadores de ahorro de agua** en todos los grifos puede reducir el caudal del agua hasta en un 60 % y reducir el uso de agua en su edificio.
- Para las zonas exteriores, utilice la cantidad adecuada de **agua de riego y utilice riego por goteo** siempre que sea posible; así puede reducir fácilmente el consumo de agua en un 50-70 % sin perjudicar al paisaje.



Energía y agua: eficiencias operativas

Gestionar los recursos con eficiencia y reducir los costes operativos



Concienciación y comunicación de la información

Lo que está haciendo GRE

- GRE aumenta la concienciación sobre las prácticas de ahorro de energía y agua entre los empleados y clientes a través de campañas internas, impartiendo formación interna sobre temas medioambientales y mediante la página del sitio web oficial.

Lo que puede hacer usted:

- Utilice la señalización y [comparta material didáctico con el personal y los usuarios del edificio sobre buenas prácticas](#), sus beneficios y consejos para prácticas de ahorro energético (p. ej., apagar los monitores, luces e impresoras). Hay abundantes recursos gratuitos disponibles en la web, así que échelos un vistazo y envíe un [boletín semanal o mensual](#) a sus empleados. Incluya recomendaciones y consejos ecológicos, además de datos sobre el medioambiente, el consumo de energía, el ahorro de agua y las tendencias corporativas.
- Cree [grupos de trabajo medioambiental](#) para compartir ideas y dar a conocer las iniciativas que esté llevando a cabo.
- Organice [una competición sobre ahorro de energía](#) para animar a los empleados a reducir su consumo. Puede ofrecer una tarjeta regalo o una hora de tiempo libre remunerado cada mes al empleado que recicle más, utilice menos electricidad o desperdicie menos folios al imprimir.



Residuos: reducir, reutilizar y reciclar

Preservar y proteger nuestros recursos naturales limitados



Plan de gestión de residuos y reciclaje

Lo que está haciendo GRE

- Para los edificios de varios arrendatarios con zonas comunes bajo su control, GRE planea realizar auditorías del flujo de residuos para determinar la producción de residuos y la tasa de desvío.

Lo que puede hacer usted:

- Asegúrese de tener implementados [mecanismos de reciclaje de residuos](#) adecuados; por ejemplo, contenedores adecuados para papel, vidrio, residuos orgánicos y reciclaje de cartuchos de impresora, pilas y aparatos electrónicos.
- Ahorre dinero y reduzca los residuos pensando en si un objeto puede ir al mercado de segunda mano o se puede donar.



Alternativas a los productos de un solo uso

Lo que está haciendo GRE

- En su nuevo desarrollo, GRE ofrece la posibilidad de [rellenar las botellas de agua](#) para reducir la compra de agua en botellas de plástico de un solo uso.

Lo que puede hacer usted:

- Utilice [alternativas reutilizables](#) (p. ej., vasos, cubiertos, platos, bolsas) o, como segunda opción, materiales biológicos compostables.
- Opte por reparar en lugar de tirar las cosas.



Residuos: reducir, reutilizar y reciclar

Preservar y proteger nuestros recursos naturales limitados



Participación y concienciación

Lo que está haciendo GRE

- GRE ha definido las directrices de diseño de sostenibilidad para que todos sus proyectos estén orientados a minimizar los residuos y maximizar la reutilización y reciclaje de los materiales.

Lo que puede hacer usted

- Establezca un **objetivo de reciclaje** y supervise el progreso. ¡Haga que los equipos participen y se impliquen organizando una pequeña competición!
- Desarrolle un **programa de participación** y formación para el personal y los usuarios del edificio, para aumentar la concienciación y la comprensión de la importancia de la separación de residuos y del reciclaje.
- Cerciórese de que las papeleras estén etiquetadas de forma clara y precisa para mejorar la comprensión del flujo de residuos y reducir la contaminación durante el reciclaje.



Abastecimiento responsable

Promover la economía circular, reducir el impacto medioambiental y social negativo en su proceso de abastecimiento



Sostenibilidad de los materiales y los proveedores

Lo que está haciendo GRE

- Para reducir nuestro impacto medioambiental general, GRE respeta la *Política de abastecimiento del grupo Generali* para las zonas comunes bajo control de la gestión del centro. Se trata de una política de sostenibilidad que se aplica tanto a los consumibles (papel, tóner, pilas...) como a los bienes duraderos (lámparas, equipo de oficina...).

Lo que puede hacer usted

- Pida a los proveedores que demuestren su compromiso con la gestión responsable, por ejemplo, solicitando políticas de salud y seguridad y registros de rendimiento, preguntando si el proveedor dispone de un sistema de gestión medioambiental o de un certificado de normas internacionales de mejores prácticas (ISO 14001).
- Obtenga artículos ecológicos no tóxicos certificados para favorecer una mejor calidad del aire en interiores. Tenga en cuenta todos los objetos: mobiliario, electrónica, papel, productos sanitarios y de limpieza.
- Busque productos con etiqueta ecológica, p. ej., Green Seal, etiqueta ecológica de la UE, EcoLogo, Greenguard, FSC, PEFC, certificado ISO 20400, Rainforest Alliance (<http://www.ecolabelindex.com/ecolabels>).



Abastecimiento responsable

Promover la economía circular, reducir el impacto medioambiental y social negativo en su proceso de abastecimiento



Eficiencia de recursos

Lo que está haciendo GRE

- Algunos elementos destacados de las características de sostenibilidad de los productos de la *Política de abastecimiento del grupo Generali* son:
 - con alto contenido reciclado (p. ej., papel con >50 % de contenido reciclado);
 - fácilmente reutilizables/reciclables (p. ej., «diseño para desmontar»);
 - con la posibilidad de alquilarse/comprarse como servicio (p. ej., el mobiliario).
- GRE escoge meticulosamente a sus proveedores de mantenimiento (incluyendo limpieza, residuos y mantenimiento general) para sus edificios y presta gran atención a la forma en que los contratos y las actividades podrían afectar a aspectos medioambientales.

Lo que puede hacer usted

- Aumente la **vida útil y el valor de los recursos**: considere la necesidad de la empresa de hacer nuevas compras y adopte una estrategia de economía circular que implique la posibilidad de reparar y las opciones de eliminación al final de la vida útil.
- Priorice los productos con embalajes reducidos o reutilizables.
- No dude en **utilizar nuestra política de abastecimiento sostenible**, adaptándola para que refleje mejor sus necesidades y prioridades. Comprométase con sus proveedores para identificar **opciones más sostenibles**.
- Póngase en contacto con nosotros para saber más.

Salud, bienestar, confort y productividad

Mejorar el lugar de trabajo para su personal y los usuarios de

Lo que está haciendo GRE

GRE comunica proactivamente la importancia de la salud y el bienestar en sus edificios, para permitir que las personas construyan un futuro más seguro en el que vivir y hacer realidad sus sueños.

Lo que puede hacer usted



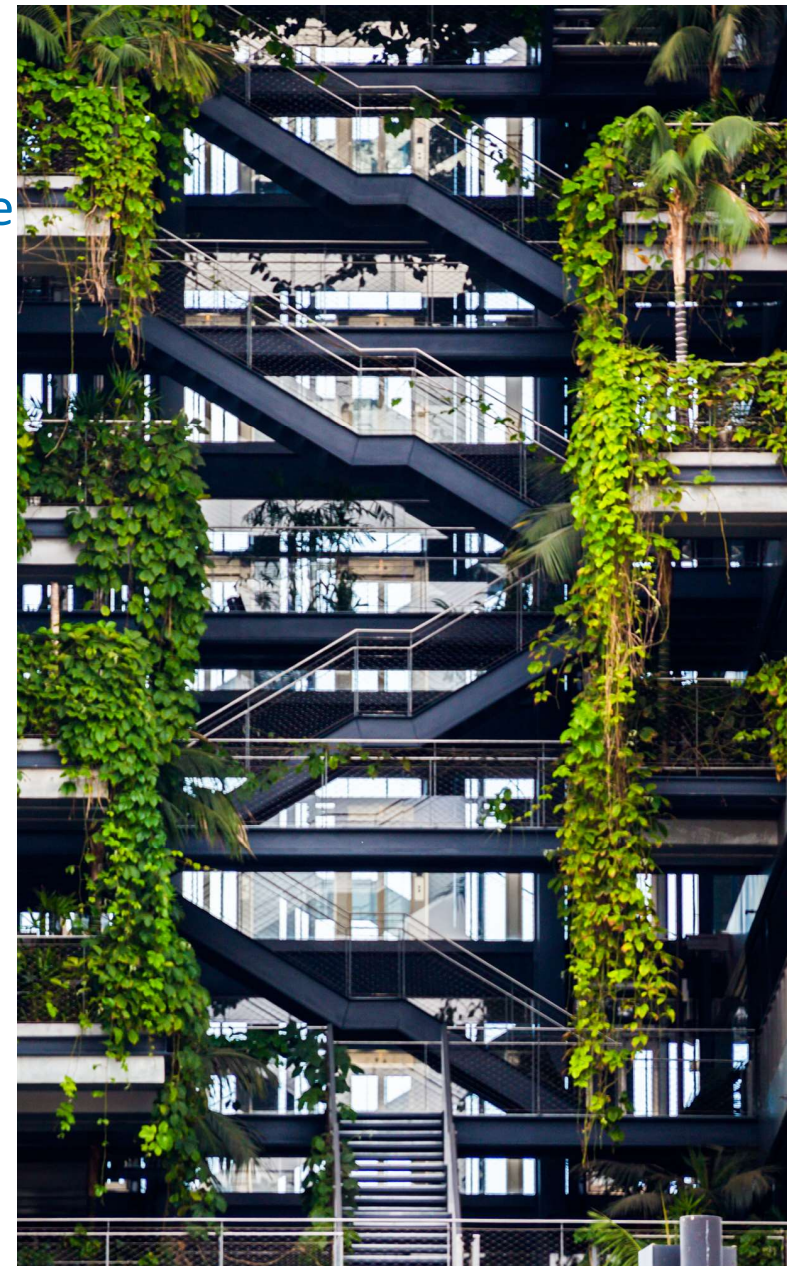
Plantas

- Coloque plantas de interior: ver plantas disminuye los niveles de estrés humano y mejora la salud mental. Vaya más allá de colocar macetas individuales sobre los escritorios y considere una solución de decoración de interiores.
- Piense en utilizar elementos vivos, como paredes con plantas o musgos y jardines interiores, para proporcionar espacios de descanso.
- Aproveche al máximo los espacios exteriores colocando plantas y asientos.



Fomentar estilos de vida activos y saludables

- Promueva el uso de las escaleras para fomentar estilos de vida activos.
- Use las escaleras en lugar del ascensor cada vez que pueda, para mejorar un estilo de vida activo.
- Organice el espacio de su oficina con puestos de trabajo flexibles (por ejemplo, mesas para trabajar de pie o sentado) para apoyar las actividades de trabajo flexibles, y revise los puestos de trabajo para mejorar la comodidad física y adaptarse a las necesidades individuales.
- Incluya iniciativas para animar a la gente a ir al trabajo caminando o en bicicleta y hacer ejercicio regularmente.





Salud, bienestar, confort y productividad

Mejorar el lugar de trabajo para su personal y los usuarios del edificio



Calidad ambiental en interiores

- Realice una evaluación anual de las tasas de ventilación, temperaturas, niveles de humedad y agentes contaminantes para tomar medidas inteligentes que mejoren la calidad del aire. Por ejemplo, la ventilación, el CO₂, las partículas, los compuestos orgánicos volátiles (COV) y la humedad pueden afectar a la productividad y a la salud.
- Puede encontrar productos de monitorización de la calidad del aire en el sitio web de RESET <https://www.reset.build/directory/monitors/type/indoor>.
- Utilice productos de limpieza, alfombras, pintura y mobiliario con COV reducidos.



Promoción de alimentos sanos y el consumo de agua

- Ofrezca opciones de comida saludable *in situ* para apoyar la nutrición de los usuarios del edificio (p. ej., selección de productos saludables/máquinas de venta saludables).
- Facilite el llenado de botellas de agua para fomentar el consumo regular de agua y favorecer la reducción de los residuos de plástico.
- Utilice material didáctico para resaltar los beneficios de la nutrición saludable, de hacer ejercicio y beber agua.

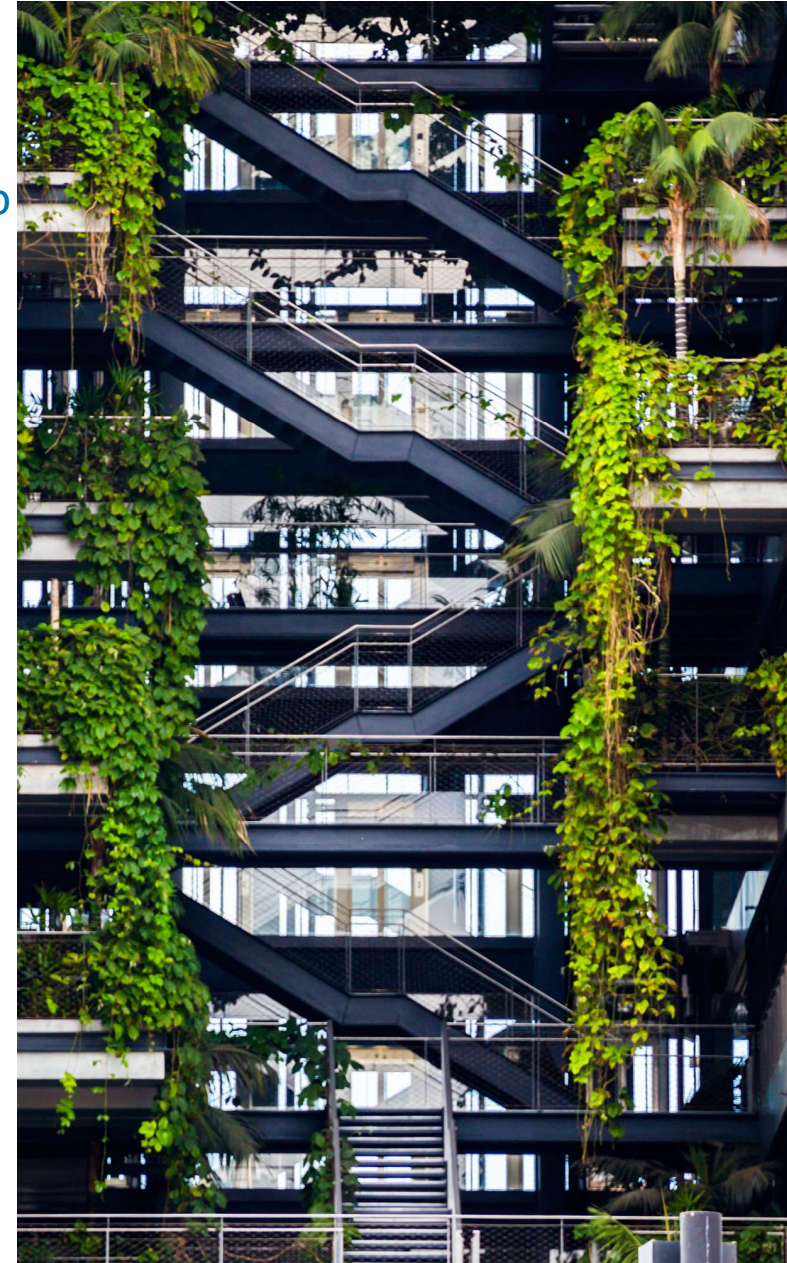
Salud, bienestar, confort y productividad

Mejorar el lugar de trabajo para su personal y los usuarios del edificio



Programa de salud y bienestar

- Utilice un aviso permanente (p. ej., un tablón de anuncios) para informar de los servicios locales (p. ej., parques, gimnasios, comida saludable).
- Desarrolle un programa coordinado de salud y bienestar para los usuarios del edificio (p. ej., sesiones de yoga/fitness, clubes de lectura, clases de dibujo/pintura, revisiones médicas *in situ*, actos para la concienciación sobre la salud mental) para fomentar estilos de vida activos y que el personal y los usuarios puedan socializar.



Viaje saludable y de bajo impacto

Promoción de la actividad física y reducción del impacto medioambiental negativo

Lo que está haciendo GRE

Cuando es posible, GRE da preferencia a los centros/edificios próximos a redes de transporte público, rutas peatonales y carriles para bicicletas, e instala estaciones de carga de VE, aparcamientos para vehículos compartidos, aparcamientos seguros para bicicletas e instalaciones para fin de trayecto.

Lo que puede hacer usted



Alternativas de bajas emisiones

- Sustituya los desplazamientos de larga distancia por instalaciones para teleconferencia, para reducir el impacto medioambiental de la empresa.
- Cambie aviones por trenes y considere antes si el viaje es necesario.
- Planifique las entregas: puede ser razonable organizar los procesos de pedidos y asegurarse de que los pedidos se entreguen con el menor número de desplazamientos posible.
- Planee su viaje para comprobar si hay una opción práctica de transporte activo para sus desplazamientos habituales.
- Minimice sus emisiones de carbono viajando en tren u otros medios de transporte público.
- Sustituya el coche por coches eléctricos o híbridos.
- Haga una escapada local: ¡la próxima vez que planee una excursión o unas vacaciones, piense en divertirse cerca de casa!



Viaje saludable y de bajo impacto

Promoción de la actividad física y reducción del impacto medioambiental negativo



Transporte público

- Facilite a los empleados préstamos de abonos de temporada para animarles a usar el transporte público en sus desplazamientos.
- Publicite la información de transporte local (p. ej., líneas de autobús, horarios de tren) a través de la intranet, tablón de anuncios, correo electrónico, etc.
- Antes de usar el coche, consulte la información de transporte local (p. ej., líneas de autobús, horarios de tren) a través de la intranet, tablón de anuncios, correo electrónico, etc.
- Cambie los modos de transporte para aumentar el porcentaje de trayectos caminando, en bicicleta o en transporte público.
- Organice o participe en una plataforma/canal para coordinar las oportunidades de compartir coche, o compruebe si existe una aplicación en su ubicación para los que viajan diariamente al trabajo.



Desplazamientos activos y ecológicos

- Promueva caminar, montar en bicicleta, compartir coche y los beneficios de un estilo de vida activo y sostenible.
- Organice una plataforma/canal para coordinar las oportunidades de compartir coche, o compruebe si existe una aplicación en su ubicación para los que viajan diariamente al trabajo.
- Dé preferencia a las escaleras sobre el ascensor.
- Realice una encuesta de inquilinos que viajan diariamente al trabajo para comprender los patrones y requisitos de los desplazamientos.





Participación en la comunidad

Generar una repercusión positiva en su zona y apoyar las motivaciones de sus empleados

Lo que está haciendo GRE

GRE promueve iniciativas que implementan la habitabilidad de los contextos en los que desarrolla e invierte, desempeñando una función activa más allá del negocio diario, con una influencia positiva en las comunidades locales. Se envía una encuesta anual a los arrendatarios para comprender mejor sus necesidades de ESG.

Lo que puede hacer usted



Participación en la comunidad

- Responda a la encuesta anual de ESG; su participación es crucial para comprender su punto de vista en cuanto a la sostenibilidad.
- Analice/comprenda a los actores de su comunidad actual para entender las carencias en oportunidades por sector.
- Explore las oportunidades para apoyar a los proveedores de productos y servicios locales (p. ej., muebles usados, proveedores de alimentos, etc.).
- Publicite localmente los puestos de trabajo, trabajando con la oficina de empleo local y dando prioridad a los solicitantes de empleo locales y a los solicitantes en prácticas/aprendices locales.
- Compre productos locales y dé preferencia a los productos de kilómetro cero.
- Puede empezar abordando las emisiones de todas las actividades y comportamientos humanos: vuelva a conectar con el medio



Participación en la comunidad

Generar una repercusión positiva en su zona y apoyar las motivaciones de sus empleados



Apoyo a beneficencia y oportunidades de voluntariado

- Piense en la forma en que usted o su negocio pueden implicarse con la comunidad local. Adapte este apoyo a los puntos fuertes de su plantilla y a las aptitudes que busquen desarrollar.
- Considere las oportunidades de asociarse con grupos locales (p. ej., colegios, hospitales, organizaciones benéficas, bancos de alimentos) y con los grupos de la comunidad (p. ej., asociaciones juveniles, colegios, equipos deportivos, policía).
- Inscríbase en un centro de voluntariado para que el personal pueda gestionar su tiempo de voluntariado.
- Promueva las oportunidades de voluntariado relacionadas con la sostenibilidad para los empleados (p. ej., el Día de la Tierra, recogida de basuras, plantación de árboles, instalación de colmenas) y organizaciones benéficas y asociaciones medioambientales (p. ej., Friends of the Earth, Greenpeace, Earthwatch, Woodland Trust, Surfers Against Sewage).
- Organice oportunidades para que los empleados donen dinero u ofrezcan su apoyo de otras formas innovadoras (p. ej., donar sangre, iniciativas locales con fines benéficos, etc.).
- Busque ocasiones para donar dinero u ofrecer su apoyo en su zona (p. ej., donar sangre, iniciativas locales con fines benéficos, etc.).

Conclusiones

El objetivo de esta guía es proporcionar ideas para beneficios rápidos con nulo o bajo coste que puedan suponer una diferencia para su edificio en términos de costes operativos, impacto medioambiental, satisfacción del personal/usuario del edificio y niveles de bienestar.

Para ayudar con la implementación, estos son pasos de buenas prácticas para usted y para su negocio:

- Identifique un defensor y/o grupo de trabajo de la sostenibilidad.
- Desarrolle e implemente un plan de acción de sostenibilidad con objetivos y proceso de supervisión.
- Comunique este plan de acción al personal/usuarios del edificio.
- Proporcione formación y talleres sencillos y cortos para el personal/usuarios del edificio.
- Difunda buenas prácticas e ideas: utilice regalos y premios.
- Ponga el plan de acción de sostenibilidad en consonancia con los valores y la estrategia de la empresa.
- Integre el plan de acción de sostenibilidad en los procedimientos existentes de la empresa.
- Si lo necesita, utilice a especialistas externos para obtener más apoyo.

Exención de responsabilidad

Este informe lo ha preparado EVORA Global Limited para Generali Real Estate con el fin de proporcionar a los arrendatarios de los activos gestionados por Generali Real Estate orientación sobre consideraciones de sostenibilidad para mejorar los indicadores de sostenibilidad de los espacios de los arrendatarios. La orientación ofrecida es voluntaria y no afecta a las obligaciones legales y/o contractuales/de arrendamiento que puedan existir.

La guía contiene enlaces web a potenciales proveedores de servicios que podrían favorecer la implementación de las iniciativas sugeridas. EVORA Global Limited y Generali Real Estate no respaldan los servicios de estas organizaciones ni garantiza en modo alguno la prestación de los servicios que estas organizaciones proporcionan. Recomendamos a las organizaciones de arrendatarios verificar de forma independiente si el proveedor de servicios tiene la capacidad de cumplir sus requisitos. Todas las fotografías utilizadas en este informe son imágenes autorizadas de bibliotecas de imágenes de archivo.

En la elaboración de este documento se ha tenido un cuidado profesional razonable. Nuestro trabajo se basa en ciertas suposiciones, que en algún momento se han realizado basándose en las prácticas actuales del sector y las tecnologías disponibles. Estas suposiciones pueden cambiar con el tiempo, lo cual afectaría a la orientación proporcionada. Además, EVORA no se responsabiliza de la confianza que depositen terceros que no sean el cliente mencionado en el contenido de este informe (incluyendo, sin que esto suponga limitación, cualquier arrendatario de los activos gestionados por Generali Real Estate).

© Evora Global Limited, diciembre de 2021.

